

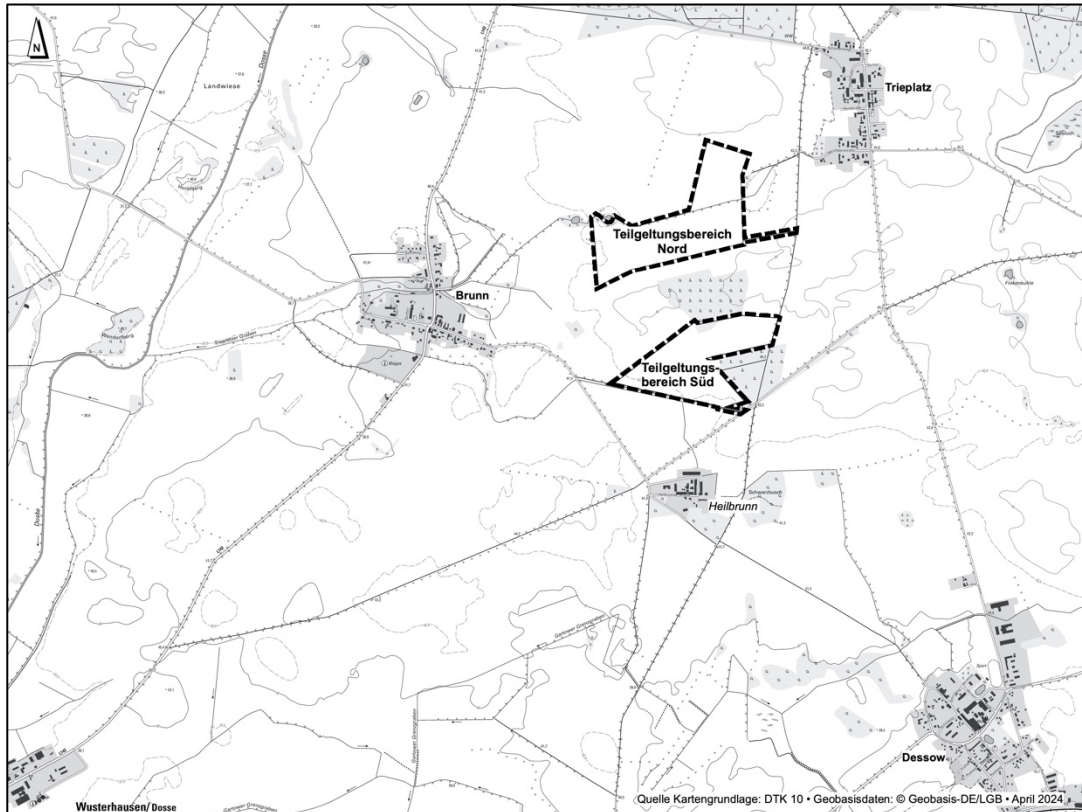
**Gemeinde Wusterhausen/Dosse**  
**Landkreis Ostprignitz-Ruppin**

**Bebauungsplan**  
**„Solarpark Brunn“**

im Bereich östlich Brunn, südwestlich von Trieplatz, nördlich von Heilbrunn

**Vorentwurf der Begründung**

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand Mai 2024

Gemeinde Wusterhausen/Dosse  
Am Markt 1  
16868 Wusterhausen/Dosse

Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Bearbeitung des Umweltberichtes:

**Büro Knoblich** GmbH Landschaftsarchitekten

Stephan Winkler

Heinrich-Heine-Straße 13 • 15537 Erkner

Tel./ E-Mail: 03362 88361-10 • [info@bk-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@bk-landschaftsarchitekten.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b><i>Rechtsgrundlagen</i></b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b><i>Übergeordnete Planungen/ Lage im Raum</i></b> .....	<b>1</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2	Regionalplanung .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
<b>3.0</b>	<b><i>Anlass und Ziel der Planung</i></b> .....	<b>5</b>
<b>4.0</b>	<b><i>Lage und Zustand des Plangebietes</i></b> .....	<b>6</b>
<b>5.0</b>	<b><i>Planungskonzeption</i></b> .....	<b>7</b>
<b>6.0</b>	<b><i>Maß der baulichen Nutzung</i></b> .....	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b><i>Umweltbericht / Grünordnerische Festsetzungen</i></b> .....	<b>8</b>
<b>8.0</b>	<b><i>Erschließung</i></b> .....	<b>8</b>
8.1	Verkehrerschließung .....	8
8.2	Oberflächenentwässerung .....	9
8.3	Technische Infrastruktur.....	9
8.3.1	Stromversorgung.....	9
8.3.2	Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser .....	9
<b>9.0</b>	<b><i>Sonstige öffentliche Belange</i></b> .....	<b>9</b>
9.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten .....	9
9.2	Belange des Denkmalschutzes .....	10
9.3	Verkehrsrechtliche Belange .....	10
<b>10.0</b>	<b><i>Rückbau</i></b> .....	<b>10</b>
<b>11.0</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>11</b>
<b>12.0</b>	<b><i>Planverfahren</i></b> .....	<b>11</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]),

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6);

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

**Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV)** vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, Nr. 71);

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. 1120, Nr. 28).

## 2.0 Übergeordnete Planungen/ Lage im Raum

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und wird der Planungsregion Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zugeordnet. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat bei einer Fläche von ca. 2.526 km<sup>2</sup> mit insgesamt 99.871 Einwohnern (Stand Dezember 2022) eine Bevölkerungsdichte von 40 Einwohnern pro km<sup>2</sup> und ist somit einer der Landkreise mit der geringsten Bevölkerungsdichte in Deutschland. Die amtsfreie Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat 5.854 Einwohner (Stand Dezember 2022) mit erstem Wohnsitz und umfasst eine Flächengröße von etwa 196 km<sup>2</sup>. Dem Verwaltungsgebiet zugehörig sind die Stadt Wusterhausen/Dosse sowie die 21 Ortsteile Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Triefplatz und Wulkow. Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet die fünf Wohnplätze Bückwitz-Ausbau, Heilbrunn, Klempowsiedlung, Plänitzer Siedlung, Segeletz-Ausbau und Reihereck. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der westlich gelegenen Stadt Wusterhausen/Dosse, die an das Süd- und Südostufer des Klempowsees (bzw. Untersees) der Kyritzer Seenkette angrenzt. Mit rund 2.676 Einwohnern ist die Stadt Wusterhausen/Dosse der größte Ortsteil der Gemeinde und besitzt die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunkts (GSP). Der Ortsteil Brunn, in dem sich das Plangebiet befindet, hat 222

Einwohner (Stand 31.12.2022). Bis zur Bildung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin befand sich das Gebiet der heutigen Gemeinde Wusterhausen/Dosse im Landkreis Kyritz.

Der nächstgelegene zentrale Ort außerhalb der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist die nordwestlich angrenzende ehemalige Kreisstadt Kyritz, die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) als Mittelzentrum festgesetzt ist. Als weiteres Mittelzentrum fungiert die ca. 18 km östlich (Luftlinie) entfernte Kreisstadt Neuruppin. Die südwestlich angrenzende Stadt Neustadt (Dosse) ist in der Regionalplanung ebenfalls als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) definiert. Im Nordosten und Osten grenzt Wusterhausen/Dosse an das Amt Temnitz und dort an die Gemeinden Temnisquell, Walsleben, Märkisch Linden und Temnitztal. Südlich von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist die Grenze zur Stadt Friesack, die sich im Landkreis Havelland befindet. Im Südwesten befindet sich die Gemeinde Dreetz, die zum Amt Neustadt (Dosse) gehört.

In Nord-Süd Richtung verläuft zwischen Kyritz und Friesack, westlich der Stadt Wusterhausen/Dosse die Bundesstraße 5 sowie in West-Ost-Richtung die von Rathenow entlangführende Bundesstraße 102 und die Bundesstraße 167 zwischen Neustadt/Dosse und Neuruppin, weiterführend bis Eberswalde. Ein zusätzlicher bedeutender Verkehrsweg ist die L 142, die im Norden der Gemeinde Wusterhausen/Dosse vom Gemeindeteil Brunn in Richtung Norden verläuft, im Nordwesten das Gemeindegebiet verlässt und außerhalb des Gemeindegebietes in der benachbarten Stadt Kyritz, beim Wohnplatz Stolpe an die L 14 anbindet. Die nächstgelegene Anbindung zur Autobahn (A24) ist die rund 10 km östlich gelegene Anschlussstelle Neuruppin an der B 167, östlich der Gemeinde Dabergotz.

Der einzige aktive Bahnhof befindet sich in der Stadt Wusterhausen/Dosse und wird dort von der Linie RB 73 befahren, die zwischen Pritzwalk und Neustadt/Dosse verkehrt. In Neustadt/Dosse ist es möglich, in den RE 8 umzusteigen, um von dort aus Berlin zu erreichen. Aufgrund der geringen Taktung des RB 73 ist es allerdings sinnvoller mit dem Auto nach Neustadt/Dosse zu fahren und den dortigen Anschluss an die Bahnstrecke Hamburg-Ludwigslust-Berlin zu nutzen. Von dort bestehen Regionalbahnverbindungen Richtung Ludwigslust (mit Umsteigemöglichkeit nach Hamburg) sowie Schwerin und insbesondere eine Direktverbindung nach Berlin mit einer Fahrtzeit von rund 60 Minuten. Die Bahnstrecke Neustadt-Neuruppin, die durch den Ortsteil Metzelthin führt wird nur für den Güterverkehr genutzt, wobei in der Region intensive Bemühungen vorhanden sind, hier wieder einen regelmäßigen Personenverkehr zu etablieren.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist stark landwirtschaftlich geprägt und beherbergt lediglich kleinere gewerbliche Betriebe. Ein weiterer Wirtschaftszweig ist der Tourismus, wodurch sich im Gemeindegebiet kleinere Pensionen und Campingplätze angesiedelt haben, mit dem Schwerpunkt in Bantikow und dem am Klempowsee gelegenen Teil der Stadt Wusterhausen/Dosse. Das wirtschaftliche Zentrum und einziger „Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP)“ der Gemeinde ist die Stadt Wusterhausen/Dosse in der die Waren für den täglichen Bedarf beispielsweise durch zwei örtliche Nahversorger aus dem Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen.

Das Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist geprägt durch die letzten beiden Eiszeiten und vorrangig durch die Weichseiszeit, die vor 12.000 Jahren endete. Bis in den Norden der Landkreise Prignitz und Ost-Prignitz-Ruppin schoben sich die Gletscher der Weichseiszeit und hinterließen dort die Endmoränenlandschaft mit Höhenlagen von ca. 160 m NHN. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin zeigt sich dies durch die von Mecklenburg hereinragende Seen- und Hügellandschaft um Rheinsberg. Mit dem Abschmelzen des Gletschers bildeten sich Abflussrinnen in Richtung Süden durch die aus der Saaleiszeit stammenden Grundmoränen. In einer dieser Abflussrinnen, die aus dem Norden in Richtung Süden zu dem großen Urstromtal der Elbe/Havel/Warthe führt, ist die an der Grenzregion zwischen Mecklenburg-Vorpommern und

Brandenburg im Bereich nordöstlich von der Stadt Meyenburg entspringende Dosse, welche das Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in Nord-Süd-Richtung durchfließt, ca. 1,2 km westlich des Ortsteils Brunn. Diese biegt im Bereich des Havelluchs nach Westen ab und mündet an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt in die Havel, die wiederum ca. 7 km nordwestlich von Havelberg in die Elbe mündet. Der beidseitig der Dosse im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) festgelegte Freiraumverbund ist somit ein wesentlich landschaftlich prägendes Element in der Gemeinde.

Weiter westlich, zu großen Teilen der Stadt Kyritz zugehörig ist das aufgestaute Gewässer des Untersees (Nordteil des Sees) und des Klempowsees (Südteil des Sees). Dieser See ist Bestandteil der Kyritzer Seenkette, die sich vom Borker See/ Obersee im Norden bis zum Klempowsee im Süden erstreckt. Insbesondere der südliche Teil des Klempowsees angrenzend an der Stadt Wusterhausen/Dosse bis zum ebenfalls an diesem See gelegenen Ortsteil Bantikow hat eine große Bedeutung für die touristische Entwicklung der Gemeinde. Dort befinden sich auch die zwei gut besuchten Campingplätze der Gemeinde.

Die Landschaft der Gemeinde wird so neben den Gewässern zusätzlich geprägt durch die leicht wellige Topografie mit Höhen zwischen ca. 35 m NHN bis rund 60 m NHN auf den Grundmoränen der Saaleeiszeit, überprägt durch Sanderflächen der Weichseleiszeit. Auf den relativ sandigen Böden befinden sich vor allem im Norden große Waldflächen, überwiegend als Kiefernforste sowie im Zentrum und Süden der Gemeinde offene Landwirtschaftsflächen, die teilweise durch kleinere Waldflächen unterbrochen werden. Das Plangebiet auf relativ ebenen Sanderflächen hat im Teilgeltungsbereich Nord eine mittlere Höhe von ca. 43,0 m NHN und im Teilgeltungsbereich Süd eine mittlere Höhe von ca. 43,5 m NHN.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse auf der landesplanerischen Ebene aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) und auf der regionalplanerischen Ebene aus dem jeweiligen Regionalplan Prignitz-Oberhavel der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Die für dieses Planverfahren beschriebenen übergeordneten raumordnerischen Belange durch die Landesplanung und Regionalplanung werden nachfolgend dargestellt.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 13. Mai 2019 ist der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). In Kraft getreten ist der Plan am 1. Juli 2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten, ebenso das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**. Festzuhalten ist, dass die Festlegungskarte des LEP HR für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthält, weshalb nur die Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 von Bedeutung sind.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder (z.B. Erzeugung regenerativer Energien) erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, dass durch die Neuausrichtung der Landschafts- und Energiepolitik auf europäischer und nationaler Ebene sich die

ursprüngliche Bedeutung der ländlich geprägten Räume ausschließlich von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln zunehmend um die Funktion regenerativer Energien (z.B. Nutzung der Solarenergie) ergänzt und dieses somit ein fester Bestandteil der zukünftigen Kulturlandschaft wird.

Darüber hinaus sollen nach § 4 Abs. 2 LEPro 2007 (S. 6) durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung u.a. die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Der Grundsatz 6.1 Absatz 1 des Kapitels 6 Freiraumentwicklung setzt fest, dass bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten bleiben sollen. „Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“ Der Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet wird im LEP-HR entlang der Dosse als Vorranggebiet Freiraumverbund ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird von dem Belang nicht tangiert.

Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP-HR stellt sicher, dass zur „Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase [...] eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien“ hergestellt werden soll.

## 2.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalplanung beruhen auf folgenden Satzungen und Beschlüssen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABI. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) Satzungsbeschluss vom 21. November 2018 (Rechtswirksam nur der Teil „Freiraum“)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABL. 2020 S. 1321)
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP PO) vom 30. April 2019
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) Satzung mit Genehmigung der Kapitel „Freiraum“ u. „Historisch bedeutsame Kulturlandschaften vom 17. Juli 2019
- Beschluss über die Aufstellung des Regionalplans Prignitz-Oberhavel und Bekanntgabe der Planungsabsichten einschließlich der voraussichtlichen Kriterien für ein schlüssiges gesamt-räumliches Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Bekanntmachung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 19. Juli 2019
- Aufstellungsbeschluss über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan Windenergienutzung (ReP Wind) vom 8. Oktober 2020

Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel „Freiraum und Windenergie“ wurde am 21. November 2018 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen. Der neue Regionalplan wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) im Jahre 2019 im Segment „Windenergie“ nicht genehmigt. Gegen die nicht erfolgte Genehmigung des Teils „Windenergie“ hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Damit ist die Regionalplanung im Segment „Windenergie“ gewisser-

maßen in die „Entwurfsphase“ zurückgestuft. Der so nicht genehmigte Regionalplan ist dennoch bei den kommunalen Planungen zu berücksichtigen, da er als eine „in Aufstellung befindliche Planung“ weiterhin ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung darstellt. Gemäß dem Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ der Gemeinde Wusterhausen/Dosse innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“.

Am 25. Januar 2023 hat die Regionalversammlung die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“ beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhausen/Dosse als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht damit im Widerspruch zu der geplanten Nutzung für eine PV-Freiflächenanlage, so dass es erforderlich ist, den Flächennutzungsplan zu ändern, da sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen. Im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung, indem innerhalb der Änderungsfläche überwiegend Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solar/PV-Freiflächenanlagen“ dargestellt werden. Die größeren Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und die Grünflächen, wie die Wildachsen werden im FNP als Grünflächen dargestellt.

### **3.0 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat sich im Rahmen der bundesweiten Entscheidung aus der Energieerzeugung durch Atomkraft und der Verstromung aus fossilen Energieträgern auszusteigen, das Ziel gesetzt, einen Beitrag für eine umweltfreundliche Energieerzeugung durch die Nutzung von Wind- und Sonnenenergie zu leisten. Außerdem wird das Ziel erreicht, dass zum einen die lokale sowie nachhaltige Energieversorgung in Zeiten der Energieknappheit und politischer Unruhen gesichert ist und zum anderen die Gemeinde wirtschaftlich von der Nutzung dieser Solarparks profitiert. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, mit der Durchführung der Planung des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ und den weiteren geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet einen Beitrag dafür zu leisten, dass in der Bundesrepublik Deutschland eine nachhaltige und unabhängige Energieversorgung sichergestellt ist.

In diesem Zusammenhang hat der Vorhabenträger, die Low Carbon GmbH, mit Sitz in Berlin, bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse den Antrag gestellt, dass diese für ein ca. 51 ha großes Gebiet im Osten der Ortslage von Brunn, aufgeteilt in 2 Teilgeltungsbereiche, einen Bebauungsplan aufstellt, mit dem Planungsziel, dort eine PV-Freiflächenanlage zu realisieren.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse am 27.06.2023 hat die Gemeindevertretung dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst, bei paralleler 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen eines zwischen ihm und der Gemeinde abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages verpflichtet, sämtliche mit der Planung und Realisierung der Solarparks zusammenhängenden Kosten zu übernehmen. Da zu diesem Zeitpunkt bereits mehrere Anträge von verschiedenen Vorhabenträgern zur Aufstellung von Bebauungsplänen für weitere PV-

Freiflächenanlagen vorlagen, wurde von der Gemeinde ein Kriterienkatalog erstellt, der als Entscheidungshilfe bei der Zustimmung für die Aufstellung derartiger Bebauungspläne dient.

Bezüglich der Standorte für die PV-Freiflächenanlagen wurde von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse – wie bereits zuvor erwähnt – ein Leitfaden „zum Umgang mit Planungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen, insbesondere Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet Wusterhausen/Dosse“ erstellt. Diese Kriterien bzw. Anforderungen haben einen wesentlichen Einfluss sowohl auf die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ als auch auf den gewählten Standort des Plangebietes.

Nachdem der Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretung für das ca. 51 ha große Plangebiet gefasst wurde, ergab sich mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 02.05.2023 zur landesplanerischen Zielfrage die Beurteilung, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.11.2023 wurde beschlossen, den Teilgeltungsbereich Nord etwas zu verändern, sodass die Gesamtfläche beider Teilgeltungsbereiche nun 51,60 ha beträgt.

Im November 2023 lag der aktuelle Höhen- und Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessers vor und ab dem Frühjahr 2024 konnten die artenschutzfachlichen Kartierungen beginnen, welche eine wesentliche Grundlage der später festzulegenden möglicherweise erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses gab es bereits intensive Gespräche zwischen dem potenziellen Vorhabenträger und der Gemeindeverwaltung sowie mit Gemeindevertretern, damit der Vorhabenträger sich frühzeitig über den von der Gemeinde beschlossenen Kriterienkatalog informieren kann und diesen als Grundlage für die Planung des Solarparks im Ortsteil Brunn akzeptiert.

#### **4.0 Lage und Zustand des Plangebietes**

Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen am östlichen Rand der Gemarkung Brunn. Vom östlichen Siedlungsrand von Brunn ist es eine Entfernung von 717 m Luftlinie zum Teilgeltungsbereich Nord und 748 m zum Teilgeltungsbereich Süd. Die östlich des Teilgeltungsbereiches Nord gelegene Siedlung Trieplatz ist mit dem westlichsten Siedlungsabschluss 410 m vom Teilgeltungsbereich Nord entfernt.

Beide Teilgeltungsbereiche liegen rund 350 m auseinander und werden im Wesentlichen durch ein großes Waldstück getrennt. Der Teilgeltungsbereich Nord wird durch einen aus Trieplatz kommenden Wassergraben geprägt, der auf ca. 550 m Länge in einem längeren Abschnitt auch die Nordgrenze des Plangebietes bildet und im Westen in zwei gut wasserführende, dicht nebeneinander gelegene Feldsölle führt.

Die mit PV-Freiflächenanlagen zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich, hier ackerbaulich genutzt. Die Ackerwertzahlen der zur Überbauung vorgesehenen Flurstücke liegen im Schnitt unter 30. Die Feldsölle befinden sich direkt nördlich, bzw. nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Beide Teilgeltungsbereiche befinden sich in dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel festgelegten Vorbehaltsgebiet historisch bedeutsame Kulturlandschaft. Daher ist es wichtig die Planung in die vorhandene Struktur dieser Kulturlandschaft mit Gräben,



Baumreihen, Feldsöllen und kleinen Waldstücken zu integrieren, dass durch die Planung die Qualität der Landschaft nicht entwertet oder stark überprägt wird.

Weiterhin werden durch die Planung keine vorhandenen landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Wege überbaut oder unterbrochen, was ja ein wesentliches Element der Kulturlandschaft wäre.

## 5.0 Planungskonzeption

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes unterteilt sich in den ca. 29,1 ha großen Teilgeltungsbereich Nord und den ca. 22,5 ha großen Teilgeltungsbereich Süd, sodass insgesamt ca. 51,6 ha überbaut werden, die bisher ein nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich sind und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für Landwirtschaft dargestellt sind. Im Parallelverfahren wird daher der 12. Flächennutzungsplan aufgestellt mit dann 2 Änderungsflächen, die zukünftig als Sondergebiete „Solar“ dargestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung beider Teilgeltungsbereiche erfolgt in Richtung Osten zu dem gemeindeeigenen Wegeflurstück 1 der Flur 4 in der Gemarkung Brunn. Der Teilgeltungsbereich Süd wird zusätzlich erschlossen über die Ortsteilverbindungsstraße Wusterhausen – Lögow (Flurstück 122 der Flur 1 in der Gemarkung Brunn) und einen kleinen Abstecher in Richtung Westen über das ebenfalls gemeindeeigene Wegeflurstück 125. Das Wegeflurstück 37 wäre der kürzeste Verbindungsweg in den Ortsteil Brunn. Der Weg ist eine dicht bestandene Allee, deren Baumäste bereits so weit in und über den Weg ragen, dass dort aktuell kein ausreichendes Lichtraumprofil für Bau- und Versorgungsfahrzeuge vorhanden ist.

Insbesondere gegenüber der freien Landschaft werden die festgesetzten Sondergebiete durch dreireihige Heckenstrukturen mit einer Breite bis zu 5,0 m und einer Wuchshöhe von 4,0 m eingegrünt. Aufgrund der relativ ebenen Geländestrukturen, im Norden zwischen 42,0 m NHN und 45,0 m NHN und im Süden zwischen 42,0 m NHN und 44,8 m NHN werden nach Erreichen der Wuchshöhe von 4,0 m über Gelände die PV-Freiflächenmodule von außenliegenden Wegen kaum sichtbar sein. Damit fügen sich die Sondergebiete mit den PV-Freiflächenmodulen in die historische Kulturlandschaft ein. Die Hecken haben, insbesondere an den Außengrenzen eine Sichtschutzfunktion, sie bilden aber durch die neuen Gehölzstrukturen in der bisher ausgeräumten Ackerlandschaft neue Biotopstrukturen und neue Lebensräume für diverse Kleintiere, Vögel und Insekten. Daher sollen auch dort, wo durch Waldbereiche oder dichte Baumreihen die Sicht auf die PV-Freiflächenanlage verdeckt wird, trotzdem nach einem gewissen Abstand, der als Wiese, bzw. Blühwiese herzustellen ist, ebenfalls Hecken angepflanzt werden.

Im Teilgeltungsbereich Nord gibt es eine in Ost-West-Richtung verlaufende relativ breite Grünstruktur mit einem Entwässerungsgraben, der von Trieplatz im Osten in Richtung Westen zu den beiden vorhandenen Feldsöllen verläuft. Aufgrund der Breite dieser Grünstruktur kann diese Ost-West-Achse auch als Wildschneise fungieren. Der Kriterienkatalog für PV-Freiflächenanlagen der Gemeinde sieht vor, dass ab einer Kantenlänge von 500 m der eingezäunte Bereich der PV-Freiflächenmodule ein Wildkorridor geschaffen werden muss. Das ist im Norden die 20 m breite Grünfläche GF 1 und im Süden die ebenfalls 20 m breite Grünfläche GF 2. Die Wildkorridore erhalten beidseitig keine Hecken parallel der Sondergebietseinzäunungen, sondern es werden kleine bis mittelgroße Gehölzgruppen innerhalb des Wildkorridors angepflanzt, die dem jeweiligen Wild einen Sichtschutz und Möglichkeiten zum Verstecken geben.

Die SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen für Natur, Landschaft und Artenschutz) werden nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächenanlagen einbezogen. Zäune dürfen nur am Rande der Sondergebiete stehen, denen dann die bis zu

5,0 m breiten Hecken vorgelagert sind. Dadurch ergibt sich eine Aufteilung in insgesamt 5 Baufelder für die nach § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaikfreiflächenanlage.

Die 5 sonstigen Sondergebiete haben zusammengefasst eine Fläche von ca. 44 ha, während die Grün- und SPE-Flächen eine Fläche von zusammen ca. 6,9 ha umfassen. Zusätzlich werden 0,3 ha als private (im Norden) und öffentliche (im Süden) Verkehrsfläche festgesetzt.

## **6.0 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nur für die durch die PV-Module überdachte Fläche, sodass 35 v.H. der Sondergebiete dauerhaft nicht überbaut werden. Aufgrund der Aufständigung der PV-Module erfolgt eine sehr geringe tatsächliche Versiegelung des Bodens durch die Modulständer. Da gleichzeitig festgesetzt wird, dass die Unterkante der Module mindestens 0,70 m über dem Gelände sein muss und die Oberkante der Module maximal 3,5 m über dem Gelände und der Reihenabstand von der Oberkante der Modulreihe zur Unterkante der nächsten Modulreihe mindestens 3,50 m betragen muss, gibt es zwischen den Modulreihen weiterhin gut besonnte Flächen und zwischen sowie unter den Modulen kann eine artenreiche Wiesenflora realisiert werden. Die Mindesthöhen der PV-Module bietet außerdem die Möglichkeit, dass auf den Flächen auch eine Schafhaltung möglich ist.

Im weiteren Verfahren, wenn durch den Vorhabenträger bereits eine konkrete Anlagenplanung erstellt wurde, werden weitere Festsetzungen zur maximal zulässigen Teilversiegelungen durch Versorgungswege, die als Schotterwege hergestellt werden und für voll versiegelte Flächen für Trafos, Wechselrichter etc. getroffen. Diese differenzierten Grundflächenfestsetzungen haben gegenüber einer pauschalen GRZ von 0,7 für alle baulichen Anlagen den Vorteil, dass eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht erfolgen kann. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche Bodenversiegelung des Solarparkes mehr als ausreichend kompensiert wird durch die zahlreichen neuen Hecken.

## **7.0 Umweltbericht / Grünordnerische Festsetzungen**

Der Umweltbericht wird durch das Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten aus 15537 Erkner bei Berlin bearbeitet. Dabei wird die Ausgestaltung der insgesamt 20 SPE-Flächen dargestellt und der Grünflächen (Wildkorridore). Die sich daraus ergebenden grünordnerischen Festsetzungen werden in der nächsten Verfahrensstufe dann in die Festsetzung des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ integriert.

## **8.0 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Teilgeltungsbereiches Nord erfolgt durch eine 70,0 m lange private Verkehrsfläche aus dem Baufeld 2 in Richtung Osten auf das gemeindeeigene Wegeflurstück 1 der Flur 4 in der Gemarkung Brunn, welches 110 m weiter nördlich an das öffentliche Straßennetz im Ortsteil Triefplatz anbindet. Vom Baufeld 2 kann der Wildkorridor durch einen Schotterweg durchquert werden, um so das Baufeld 3 zu erreichen und die Baufelder 1 und 2

sind am östlichen Ende des Grabens innerhalb des B-Plangeltungsbereiches miteinander verknüpft. Im Teilgeltungsbereich Süd bindet das Baufeld 4 im Osten direkt an das gemeindeeigene Wegeflurstück 1 der Flur 4 in der Gemarkung Brunn an, während das Baufeld 5 im Südosten an die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 125 der Flur 1 in der Gemarkung Brunn anbindet, welches 30 m weiter östlich an die asphaltierte Ortsteilverbindungsstraße Wusterhausen/Dosse-Lögow führt.

## **8.2 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser kann weiterhin im Plangebiet versickern. Dies ist aufgrund der großen Freiflächen und des geringen Versiegelungsgrades im Plangebiet möglich, so dass das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass sämtliche bau- oder betriebsbedingte Arbeiten so auszuführen sind, dass das Grund- sowie das Oberflächenwasser nicht verunreinigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden.

## **8.3 Technische Infrastruktur**

### **8.3.1 Stromversorgung**

Für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlage wird keine Erschließung durch Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon oder Internet benötigt. Zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das vorhandene Leitungsnetz ist die Trassenführung noch abzustimmen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine vorhandenen technischen Anlagen. Innerhalb es Baufeldes 2 befindet sich eine 20 kV-Freileitung, für die ein Leitungsrecht zu sichern und einzutragen ist und die von PV-Freiflächenmodulen nicht unterbaut werden darf.

### **8.3.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser**

Da durch das Vorhaben kein Schmutzwasser in der PV-Freiflächenanlage anfallen wird, sind keine Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich. Ebenso ist eine Versorgung mit Trinkwasser nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren geklärt.

## **9.0 Sonstige öffentliche Belange**

### **9.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten**

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch sind im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen registriert. Jedoch gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Direkt im Südosten des Sondergebietes im Baufeld 6 befindet sich auf dem Flurstück 130 eine eingekapselte und mit Boden überdeckte ehemalige Deponie. Die ehemalige Deponie ist eingezäunt und hier darf kein Eingriff in die Deponieüberdeckung erfolgen. Hier

soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob am südlichen Rand der ehemaligen Deponie oder am Südostende des Sondergebietes ein kleiner Rastplatz für Fahrradtouristen realisiert werden kann.

## **9.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ist Folgendes zu beachten: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

## **9.3 Verkehrsrechtliche Belange**

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung des übrigen ÖPNV und des gesamten fließenden KFZ-Verkehrs auf dem öffentlichen Straßennetz durch Anlagen- und Materialtransporte durch Nutzung verkehrsschwacher Zeiten vom Grundsatz her ausgeschlossen bzw. auf ein nicht vermeidbares Maß reduziert werden soll.

Sollten Einschränkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht vermeidbar sein, sind der zuständige Straßenbaulastträger und bei Betroffenheit auch der zuständige Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV rechtzeitig zu informieren.

## **10.0 Rückbau**

Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten vom Grundsatz her dauerhaft und müssen durch eine eigene Aufhebungssatzung wieder aufgehoben werden. In den Textlichen Festsetzungen wird unter 1.2 allerdings geregelt, dass für den Fall, dass in den Sondergebieten durch die PV-Module kein Strom mehr produziert wird und kein Repoweringverfahren erfolgt, die PV-Freiflächenanlagen zurückgebaut werden müssen und die Gemeinde den Bebauungsplan aufhebt, ohne dass der Vorhabenträger Entschädigungen verlangen kann. Die Wahrscheinlichkeit des Rückbaus z.B. nach 30 Jahren ist nicht sehr groß, da es dann – wie bei Windkraftanlagen – zu einem Repowering kommen wird.

Für den eventuellen Rückbau der PV-Module muss der Vorhabenträger eine Bankbürgschaft hinterlegen, damit es im Konkursfall des Vorhabenträgers nicht dazu kommt, dass auf der Fläche über Jahre PV-Modul-Ruinen stehen. Nach einem möglichen Rückbau der Anlage werden die Flächen wieder zu Flächen für Landwirtschaft.

## 11.0 Flächenbilanz

Folgende Flächenfestsetzungen erfolgen:

### 1. SO-Gebiete PV-Freiflächenanlage

Baufeld 1	7,0 ha
Baufeld 2	9,5 ha
Baufeld 3	8,8 ha
Baufeld 4	5,8 ha
Baufeld 5	13,0 ha
<b>Summe SO-Gebiete</b>	<b>44,1 ha</b>

### 2. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche - Nord	0,2 ha
Öffentliche Verkehrsfläche - Süd	0,1 ha
<b>Summe Verkehrsflächen</b>	<b>0,3 ha</b>

### 3. Grünflächen / SPE-Flächen

Grünfläche GF 1, Wildkorridor Nord	0,4 ha
Grünfläche GF 2, Wildkorridor Süd	0,3 ha
SPE-Flächen 1 - 20	6,1 ha
<b>Grün- und SPE-Flächen beider Teilgeltungsbereiche</b>	<b>6,8 ha</b>
<b>Gesamtfläche beider Teilgeltungsbereiche</b>	<b>51,6 ha</b>

## 12.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 27.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.11.2023 wurde der Flächenzuschnitt des Teilgeltungsbereiches Nord nochmals geringfügig verändert. Der Vorentwurf des B-Plans mit Vorentwurf der Begründung und eines ersten Vorentwurfes des Umweltberichtes wurde am 16.04.2024 im Bau- und Ordnungsausschuss vorberaten und soll am 14.05.2024 in der Gemeindevertretung beschlossen werden. Dann können ab Mitte Juni 2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Da die Auswertungen der artenschutzfachlichen Kartierungen erst im Spätsommer 2024 vorliegt und potentiell Kompensationsmaßnahmen erst dann vorgeschlagen und mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden können, kann davon ausgegangen werden, dass dann erst Ende des 3. Quartals / Anfang des 4. Quartals 2024 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

Stand Mai 2024

gez. Philipp Schulz

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Wusterhausen/Dosse